PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

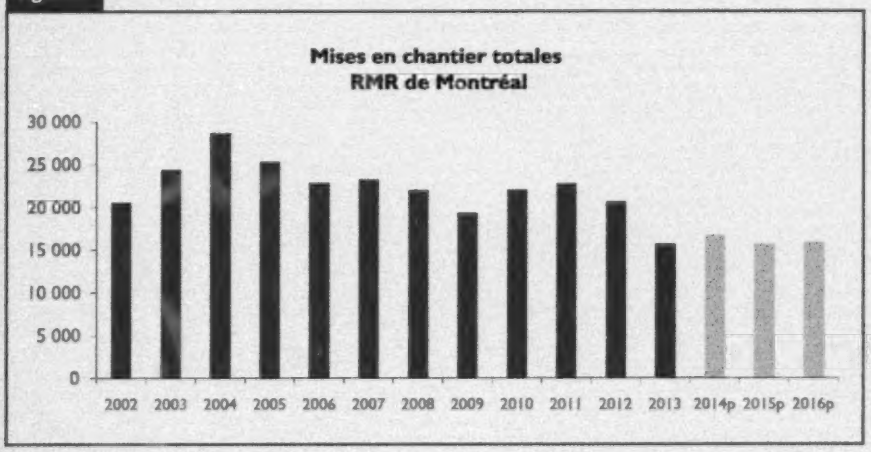
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants

- Le nombre de mises en chantier diminuera de 6 % en 2015, pour ensuite légèrement augmenter en 2016, soit de 1 %.
- Le marché de la revente affichera de faibles gains, mais il demeurera favorable aux acheteurs.
- Le taux d'inoccupation accusera un léger repli en 2014 et 2015 et le marché locatif devrait être stable en 2016.

Figure 1



Source : SCHL

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
4 Le marché de la revente demeurera favorable aux acheteurs
5 Marché locatif : léger repli du taux d'inoccupation en 2014 et 2015
6 Tendances économiques : un contexte économique qui demeurera modéré
7 Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015
8 Tendances en bref
9 Pleins feux sur... Marché des copropriétés neuves
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf

Recul de 6 % des mises en chantier en 2015 suivi d'une légère hausse de 1 % en 2016

L'activité sur le marché du neuf affichera une hausse en 2014, soutenue par le démarrage de plusieurs nouveaux ensembles de copropriétés au centre-ville de Montréal. Au total, 16 700 mises en chantier sont prévues, une hausse de 7 % par rapport à l'année précédente. Par la suite, le nombre de mises en chantier diminuera en 2015, pour se chiffrer à 15 600 (-6 %). Ce résultat découlera principalement du repli marqué de la construction de copropriétés, soit le plus important segment du marché du neuf à Montréal.

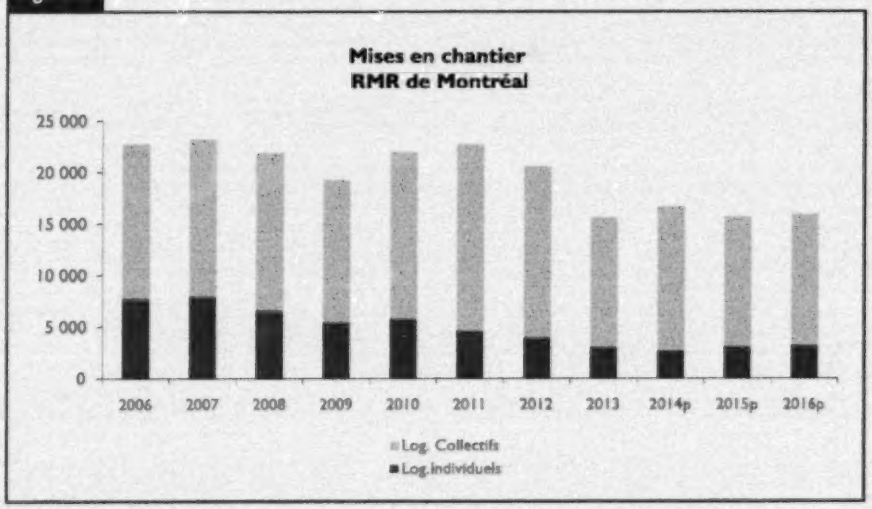
En 2016, le marché du neuf connaîtra une légère hausse : les constructeurs couleront les fondations de 15 900 unités (+1 %). Ce résultat s'expliquera notamment par une amélioration des facteurs fondamentaux économiques.

Au cours de l'horizon prévisionnel, le niveau de mises en chantier sera inférieur à celui de la période d'effervescence connue de 2002 à 2011, qui se situait autour de 22 000 en moyenne (voir la figure 1).

Logements collectifs : un repli important est à prévoir pour les copropriétés en 2015

Au total, 14 000 logements collectifs seront mis en chantier en 2014, une hausse de 11 % par rapport à l'année précédente. De ce nombre, 9 500 seront des copropriétés. Ce segment affichera une hausse de 8 % par rapport à 2013.

Figure 2



Source : SCHL

Plus de 1 500 unités ont été mises en chantier dans un certain nombre d'ensembles résidentiels situés au centre-ville de Montréal. Notons que le début des travaux de construction de ces ensembles ne reflète pas une hausse récente de la demande de copropriétés sur le marché, mais plutôt une demande qui s'est manifestée au cours des dernières années[1]. En effet, il s'est écoulé plusieurs années entre la mise en marché et la mise en chantier de ces ensembles. À l'extérieur du centre-ville de Montréal, le ralentissement d'activité amorcé en 2012[2] dans le segment des copropriétés se poursuit.

La hausse des mises en chantier d'unités destinées au marché locatif contribue également à la vigueur du démarrage de chantiers de logements collectifs en 2014. Cette hausse découle de la construction de résidences pour personnes âgées et de logements coopératifs.

En 2015, les constructeurs devraient couler les fondations de 12 600 logements collectifs, ce qui constitue une baisse de 10 %. Ce recul sera attribuable à une baisse marquée des mises en chantier de copropriétés, qui se chiffreront à 8 000 (-16 %). Les constructeurs réduiront leur cadence de production afin d'écouler le stock de copropriétés invendues (voir l'encadré) qui augmente depuis deux ans. De plus, les derniers resserrements des critères de financement limiteront la demande provenant des jeunes – un groupe qui

[1] Habituellement, pour permettre le démarrage du chantier d'un ensemble de copropriétés, les prêteurs exigent qu'environ 60 % des unités soient vendues.

[2] Par exemple, pour les huit premiers mois de 2014, les mises en chantier étaient en recul dans tous les autres grands secteurs de la RMR de Montréal, à l'exception de celui de Vaudreuil-Soulanges.

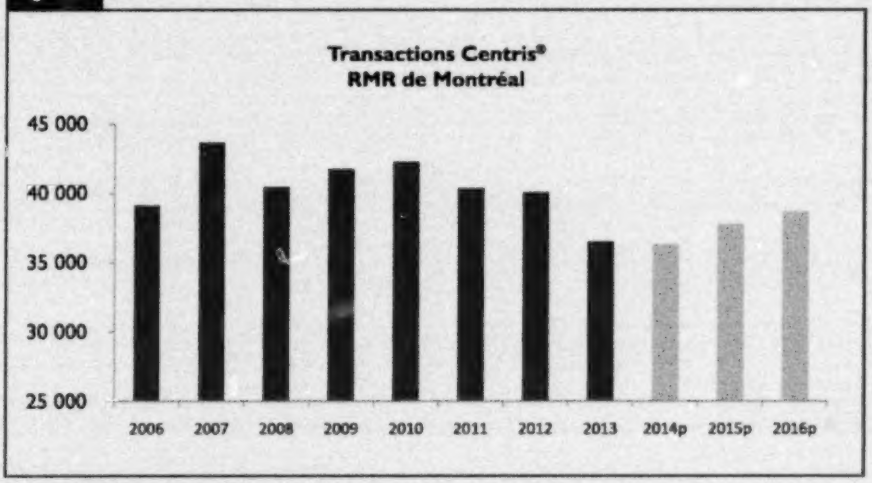
a représenté une part importante des acheteurs de copropriétés neuves ces dernières années[3]. La concurrence accrue du marché de la revente est également un facteur important qui limitera l'offre de nouveaux ensembles.

Le nombre de mises en chantier de logements locatifs augmentera de nouveau en 2015 et devrait atteindre un peu plus de 3 000[4]. Compte tenu de l'essoufflement de la demande de copropriétés neuves et de la baisse anticipée du taux d'inoccupation (voir la section sur le marché locatif), les constructeurs recommencent quelque peu à s'intéresser à la construction d'appartements locatifs traditionnels.

En 2016, les mises en chantier de logements locatifs afficheront de nouveau une tendance haussière et devraient se chiffrer à près de 3 500. Outre la hausse d'activité dans le segment du marché locatif traditionnel, le nombre de mises en chantier de résidences pour personnes âgées amorcera une période de croissance. L'impact sur la construction résidentielle sera plus marqué au cours des années subséquentes au fur et à mesure que la croissance du nombre de ménages de 75 ans et plus s'accélérera. Pour leur part, les mises en chantier de copropriétés connaîtront une légère baisse (-1 %), pour se chiffrer à 7 900 unités.

Globalement, les mises en chantier de logements collectifs augmenteront quelque peu en 2016 (+1 %), pour se chiffrer à 12 700.

Figure 3



Source : FCIQ par Centris®
Prévisions : SCHL

Logements individuels : le nombre de mises en chantier historiquement faible se stabilisera autour de 3 000 unités par année

Du côté des maisons individuelles, 2 700 mises en chantier sont prévues cette année, un recul de 11 % par rapport à 2013. Ce recul découle, entre autres choses, de la baisse du nombre d'emplois à temps plein au cours des derniers trimestres. De plus, ce sont surtout des acheteurs expérimentés qui optent pour la maison neuve, compte tenu de son prix. Toutefois, ces derniers doivent habituellement vendre leur propriété pour conclure l'achat d'une maison neuve et sont actuellement confrontés à des délais de vente plus longs sur le marché de la revente. Ainsi, il est possible que ce phénomène retarde le début de certains chantiers.

Avec un contexte économique qui s'améliorera quelque peu en 2015 et 2016 et qui favorisera un léger resserrement des conditions sur le marché de la revente, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront. Leur nombre devrait atteindre 3 100 et 3 200 en 2015 et 2016, respectivement, mais ces chiffres demeurent faibles d'un point de vue historique.

Les terrains disponibles pour construire des maisons individuelles à un coût abordable se font rares dans la RMR de Montréal. Le prix moyen relativement élevé des maisons neuves limite la demande, notamment celle des accédants à la propriété. Ces derniers optent pour des produits plus abordables comme la maison jumelée ou en rangée et la copropriété.

[3] Selon l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 de Statistique Canada, les ménages de moins de 35 ans représentaient environ la moitié des acheteurs de copropriétés construites entre 2006 et 2011 dans la RMR de Montréal.

[4] Le segment des logements locatifs inclut également les logements coopératifs et les logements en résidence pour personnes âgées.

Notons qu'une part importante des maisons individuelles sont mises en chantier aux limites de la région métropolitaine et dans des municipalités situées en périphérie de la RMR. Par ailleurs, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal, qui vise, entre autres, l'augmentation des seuils de densité résidentielle dans les différentes municipalités qui composent ce territoire, limitera à moyen et à long terme le nombre potentiel de mises en chantier de maisons individuelles.

Le marché de la revente demeurera favorable aux acheteurs

De janvier à août 2014, le marché de la revente dans la RMR de Montréal a enregistré une baisse du nombre de transactions de 4 %[5] par rapport à la même période en 2013. Le repli de l'emploi dans la RMR depuis le début de l'année, plus particulièrement chez les 25 à 44 ans, est l'un des facteurs pouvant expliquer ce recul. Ce contexte de pertes d'emploi peut aussi avoir créé un climat d'incertitude au sein des ménages montréalais, ce qui a limité leur demande d'habitations.

L'évolution des ventes[6] n'a toutefois pas été uniforme pendant l'année. Après avoir connu un départ très lent au début de 2014, le rythme des ventes Centris® s'est légèrement amélioré au cours des derniers mois. Malgré ce regain, le recul de l'activité sur le marché en début d'année fait en sorte que le nombre de ventes Centris® diminuera légèrement en 2014 : il devrait s'établir à 36 300, comparativement à 36 500 en 2013.

En 2015, la faible hausse du rythme d'activité attendue durant les derniers mois de 2014 devrait se poursuivre. Cette hausse s'expliquera essentiellement par un regain de l'emploi ainsi que par l'augmentation du parc de logements existants qui se produit année après année. Le nombre de transactions affichera donc une progression de 4 % en 2015 et se chiffrera à 37 800, ce qui représente un niveau tout de même nettement inférieur aux niveaux de 2007 à 2012 (moyenne annuelle de 41 450).

L'absence d'un regain d'activité plus important sur le marché de la revente peut s'expliquer par plusieurs facteurs, notamment la croissance de l'emploi, quoique positive, qui demeurera faible. La progression des prix survenue au cours de la précédente décennie[7] a aussi réduit l'abordabilité, notamment pour les accédants à la propriété, dont la capacité d'acheter un logement a aussi été réduite par les modifications apportées aux règles de financement hypothécaire. La hausse prévue des taux hypothécaires est un autre élément qui contribuera à limiter l'activité sur le marché de la revente l'an prochain.

Du côté de l'offre, après avoir atteint un sommet historique en 2014 (33 000), le nombre d'inscriptions Centris® en vigueur ne diminuera que très peu l'an prochain, pour s'établir à 32 000. Ce sera la première fois en cinq ans que les inscriptions en vigueur accuseront une baisse dans la région montréalaise. Ce repli de l'offre sera causé par le regain des ventes, mais aussi par la stabilisation des nouvelles inscriptions.

Les nouvelles inscriptions stagneront, car une plus grande proportion de ménages décideront probablement de demeurer propriétaires de leur logement – au lieu de le vendre – étant donné la conjoncture actuelle du marché (délais de vente plus longs, croissance des prix très faible, etc.). Ce scénario est d'autant plus plausible dans le cas des copropriétaires. Bien que les nouvelles inscriptions de copropriétés plafonneront au cours des deux prochaines années, elles demeureront tout de même élevées d'un point de vue historique.

Mentionnons également qu'il est possible que le nouveau programme de crédit d'impôt provincial pour la rénovation ait incité des ménages à investir dans leur propriété actuelle plutôt qu'à essayer de s'en départir.

Bref, avec une demande en hausse et une offre qui se repliera légèrement, le marché de la revente montréalais se resserrera quelque peu en 2015. Néanmoins, dans un contexte où le marché demeurera favorable aux acheteurs, le prix Centris® moyen des habitations n'augmentera que très peu, soit de 1,1 % (331 000 $).

Les résultats varieront peu selon le segment de marché. Celui des copropriétés restera le plus favorable aux acheteurs et connaîtra la plus faible progression des prix (environ +0,5 %). Il peut paraître étonnant, à première vue, que la croissance des prix des copropriétés n'entre pas en territoire négatif, et ce, étant donné le

[5] Source : Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) par le système Centris®
[6] Plus précisément, les ventes mensuelles Centris®, en données désaisonnalisées et annualisées.
[7] Entre 2002 et 2010, la croissance annuelle du prix moyen Centris® a été d'environ 8,5 %.

recul de la demande pour ce produit et l'offre importante de copropriétés à vendre sur le marché. À ce sujet, plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation, notamment la rigidité des prix, soit lorsqu'un vendeur préfère demeurer sur le marché plutôt que baisser son prix, ainsi que l'effet de l'ajout de copropriétés relativement récentes – et donc plus chères – au parc de logements existants.

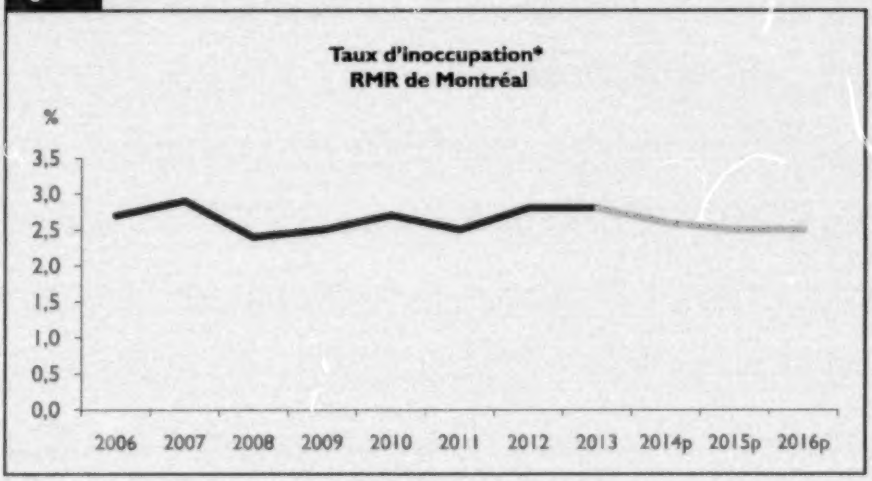
Pour ce qui est des marchés de la maison unifamiliale et du plex, ils se situeront à la limite entre un marché équilibré et un marché acheteur, ce qui se traduira par une augmentation des prix moyens un peu plus élevée (environ 1 %).

En 2016, grâce à une croissance économique plus soutenue, le nombre de transactions enregistrées sur le réseau Centris® augmentera de 2,4 % (38 700). En raison du repli des inscriptions en vigueur qui se poursuivra, le marché continuera de se resserrer légèrement. Compte tenu de ces conditions, le prix Centris® moyen des habitations continuera de croître faiblement (+1,2 %).

Marché locatif : léger repli du taux d'inoccupation en 2014 et 2015

Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 2,8 % en 2013 dans la région de Montréal, un niveau stable par rapport à 2012. En 2014 et en 2015, il connaîtra un léger repli, pour atteindre 2,6 et 2,5 %, respectivement. Quant au loyer mensuel moyen des

Figure 4



Source : SCHL
*Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

appartements de deux chambres, il s'élèvera à 745 $ cette année et à 760 $ l'an prochain.

Comme c'est le cas depuis plusieurs années, la demande de logements locatifs sera soutenue par le nombre relativement élevé d'immigrants qui s'établiront dans la grande région de Montréal[8]. De manière plus concrète, les nouveaux arrivants représentent chaque année un afflux d'environ 15 000 à 20 000 ménages sur le marché locatif. Les personnes de 15 à 24 ans[9] – un autre groupe relativement important sur le marché locatif – bénéficient en ce moment d'un marché de l'emploi qui leur est favorable[10], ce qui contribuera une fois de plus à soutenir la demande de logements locatifs.

En raison de conditions un peu moins favorables[11] pour les premiers acheteurs, le ralentissement de l'accession à la propriété se poursuivra cette année et l'an prochain. Ce facteur contribuera aussi à soutenir la demande de logements locatifs. Deux éléments viendront toutefois tempérer quelque peu la hausse de la demande sur le marché locatif : la concurrence livrée par les copropriétés offertes en location et les nouvelles résidences pour étudiants[12], ainsi que le départ vers d'autres provinces canadiennes de plusieurs Montréalais, qui sont à la recherche d'un marché du travail relativement plus performant.

Du côté de l'offre, peu de logements locatifs ont été mis en chantier au cours de la dernière année dans la région de Montréal. C'est donc dire qu'encore une fois, peu d'unités neuves viendront s'ajouter au parc locatif traditionnel de Montréal cette année et l'an prochain. Rappelons

[8] Généralement, la vaste majorité des immigrants optent pour la location à leur arrivée dans leur pays d'accueil.
[9] Selon l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, 85 % des ménages de moins de 25 ans étaient locataires.
[10] Voir les données sur l'emploi chez les personnes de 15 à 24 ans dans la section sur les tendances économiques.
[11] Voir les données sur l'emploi chez les personnes de 25 à 44 ans dans la section sur les tendances économiques.
[12] D'anciens hôtels montréalais sont actuellement convertis en résidences pour étudiants.

qu'en moyenne, seulement 1 500 unités destinées au marché locatif sont mises en chantier chaque année depuis 2009[13].

En 2016, et ce pour la première fois depuis longtemps dans la RMR, l'offre de logements locatifs devrait augmenter un peu plus que par les années passées. Cette hausse découlera essentiellement du nombre légèrement plus élevé de mises en chantier de logements locatifs prévu en 2015[14]. Cette progression de l'offre, combinée à une demande qui demeurera soutenue sur le marché locatif, permettra au taux d'inoccupation de se stabiliser à 2,5 % l'an prochain.

Tendances économiques : un contexte économique qui demeurera modéré

C'est dans un contexte de faible croissance économique que le marché de l'habitation a évolué depuis le début de l'année. Les perspectives de croissance pour le Québec cette année et l'an prochain demeurent relativement modestes, soit de 1,5 et 1,7 % respectivement. En 2016, le PIB du Québec devrait s'accélérer et atteindre 2 %. Cet accroissement progressif de l'économie provinciale devrait se faire sentir dans la plupart des régions, dont celle de la RMR de Montréal.

La lente croissance de l'économie s'observait sur le marché de l'emploi montréalais. En raison de cette morosité, nous pouvons nous attendre à un léger recul de l'emploi de 0,5 % en 2014. Parmi toutes les régions métropolitaines du Québec, c'est dans la RMR de Montréal que l'emploi a été le moins dynamique[15], avec un recul de 0,2 %[16] depuis le début de l'année. Plus précisément, c'est le groupe d'âge des 25 à 44 ans, qui représente l'essentiel du bassin de premiers acheteurs, qui a accusé le plus grand recul à ce chapitre (-3,9 %). Cette baisse significative aura pour effet de faire diminuer la demande de logements tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente, d'autant plus que la grande majorité de ces pertes (plus de 85 %) sont des emplois à temps plein. À l'inverse, l'emploi chez les 15 à 24 ans a continué de croître, soit de près de 1,6 %. Cette progression récente de l'emploi chez les jeunes soutiendra la demande de logements locatifs à court terme.

L'accélération progressive de l'économie prévue en 2015 permettra au marché du travail de reprendre de la vigueur et de faire croître l'emploi de 1,4 %. Certains secteurs clés, en particulier le secteur des services liés à la production[17], ont connu une progression soutenue au cours de l'année et devraient suivre la même tendance en 2015. Plus précisément, ce sont les secteurs des services financiers et d'assurance, du commerce de gros et celui des transports et des communications qui devraient dynamiser l'emploi l'an prochain[18]. Ce scénario de croissance d'emploi devrait se reproduire en 2016, ce qui soutiendra légèrement la demande d'habitations.

Sur le plan démographique, le solde migratoire de la grande région de Montréal se chiffrera à environ 30 000 en 2014, tout comme l'an passé. C'est en raison du nombre élevé d'immigrants qu'accueille la RMR que cette dernière enregistre continuellement un bilan positif. C'est donc au chapitre de la migration entre les provinces canadiennes et de celui entre les régions québécoises que la RMR accuse des déficits. Les pertes migratoires interprovinciales de la grande région de Montréal se font principalement au profit de l'Ontario ainsi que des provinces de l'Ouest canadien, notamment en raison d'une forte demande de la main-d'œuvre et, parfois, des conditions économiques plus favorables.[19] Sachant que plus de 63 % des personnes qui quittent le Québec sont âgées de moins de 35 ans[20], la migration interprovinciale aura un effet négatif sur la demande de logements locatifs et l'accession à la propriété sur les marchés du neuf et de la revente.

---

[13] En excluant les logements locatifs qui se trouvent dans les résidences pour personnes âgées.
[14] Voir les prévisions sur les mises en chantier d'unités locatives dans la section sur le marché du neuf.
[15] À l'exception de la RMR de Saguenay qui a accusé un recul de 1,4 %.
[16] Données tirées de l'Enquête sur la population active (moyenne des données de février, mai et août).
[17] Secteur des services liés à la production : services publics, commerce de gros, transport et entreposage, services financiers et d'assurance, immobilier et location, services professionnels, scientifiques et techniques, gestion d'entreprises et soutien administratif.
[18] Source : Service Canada, Perspectives sectorielles 2013-2015, Montréal.
[19] C'est en Alberta que la rémunération hebdomadaire moyenne est la plus élevée parmi les dix provinces canadiennes. (Enquête sur l'emploi, la rémunération et les heures de travail (EERH). Statistique Canada)
[20] Source : Institut de la statistique du Québec, *Migrations interprovinciales selon le groupe d'âge et le sexe, Québec, 2012-2013* (données mises à jour en septembre 2014)

De plus, le solde migratoire interrégional négatif dans la RMR de Montréal s'explique en grande partie par l'étalement urbain[21], dont les régions adjacentes continuent de tirer profit. À l'intérieur de la RMR, les mouvements migratoires ont été observés principalement à partir de l'île de Montréal vers les banlieues. Par le fait même, certains ménages quittent la banlieue pour se loger en périphérie de la RMR, pour la plupart en Montérégie, dans Lanaudière et dans les Hautes-Laurentides[22]. Dans ces secteurs, la disponibilité accrue des terrains à bâtir encourage la construction de logements de faible densité (maisons individuelles) en raison de la faiblesse relative des prix.

En 2015 et 2016, le solde migratoire devrait reprendre de la vigueur et atteindre 35 000 et 37 500 respectivement, et ce, principalement grâce à une hausse du nombre d'immigrants internationaux et à une légère diminution du déficit de la migration interprovinciale. L'immigration continuera donc de soutenir la demande sur le marché locatif, principalement sur l'île de Montréal ainsi que dans les banlieues avoisinantes où certaines communautés ethniques se sont développées de façon importante depuis les dernières années.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

[21] Étalement urbain : développement des régions en circonférence des villes plus urbanisées.

[22] Source : Institut de la statistique du Québec, *Coup d'œil sociodémographique La migration interrégionale au Québec en 2012-2013*, mars 2014, numéro 31

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	Le marché de l'emploi aura un impact positif sur la demande de logements en 2015 et 2016. Le nombre d'emplois connaîtra une croissance annuelle de 1,4 %.
Revenu	Le revenu des ménages devrait continuer de croître au cours des deux prochaines années, ce qui soutiendra la demande sur le marché du neuf.
Population	La croissance démographique ralentira entre 2014 et 2016. Ce ralentissement viendra tempérer la demande de logements neufs.
Marché de la revente	L'offre importante de logements existants (malgré le léger repli prévu) limitera la demande de logements neufs en 2015 et 2016.
Solde migratoire	Le déficit qu'accusent les soldes migratoires interprovincial et interrégional perdura de 2014 à 2016 et limitera la demande d'habitations neuves.

Risques associés aux prévisions en 2015 et 2016 :

- La hausse marquée du nombre de copropriétés achevées et non écoulées pourrait inciter les constructeurs à ralentir davantage le rythme des mises en chantier de copropriétés en 2015 et 2016.
- Étant donné les conditions actuelles du marché de la revente, le prix moyen des copropriétés pourrait diminuer.
- Compte tenu du haut niveau d'incertitude, la croissance économique pourrait être plus faible que prévu, ce qui réduirait la demande sur le marché immobilier.
- En raison de l'accélération de la croissance démographique chez les personnes de 75 ans et plus au cours des prochaines années, la construction d'unités locatives en résidence pour personnes âgées pourrait être plus vigoureuse qu'anticipée.

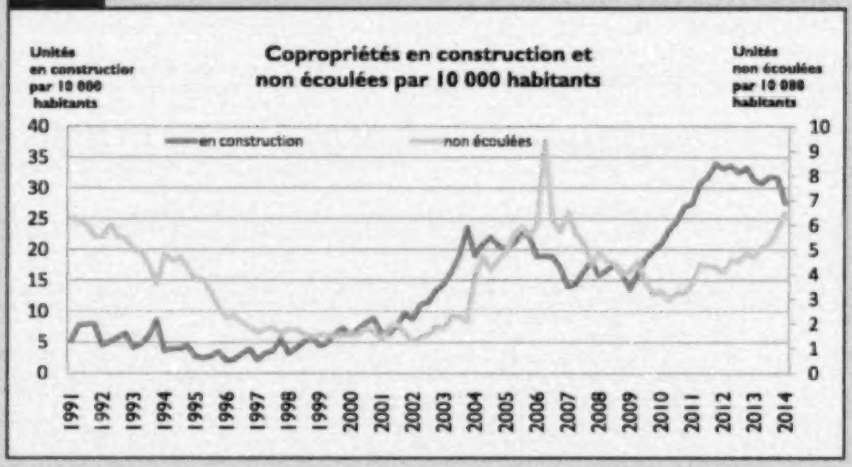
Plein feux sur...

Marché des copropriétés neuves

Le nombre de copropriétés en construction diminue depuis quelques mois; il s'éloigne lentement du sommet de plus de 13 000 unités enregistré en 2012-2013. En août 2014, 11 106 copropriétés étaient en construction dans la RMR de Montréal. Le rapport du nombre d'unités en construction au nombre d'habitants dans la RMR a aussi diminué de façon marquée au troisième trimestre de l'année en cours (voir le graphique). Cette diminution s'explique par l'achèvement récent de nombreux ensembles. Par exemple, un nombre record de 4 153 copropriétés ont été achevées[23] au deuxième trimestre. De plus, au fur et à mesure que la construction d'ensembles prend fin, le nombre de copropriétés achevées mais non écoulées augmente, et ce, depuis la fin de 2011.

Compte tenu de la demande de logements qui évolue à un rythme moins important qu'auparavant et du nombre élevé d'unités disponibles sur les marchés du neuf et de la revente, le stock d'unités achevées et non écoulées continuera d'augmenter au cours des prochains trimestres. Cette hausse incitera les constructeurs à continuer de ralentir le rythme des mises en chantier pendant les prochaines années afin d'écouler les stocks. Après avoir été très actif ces dernières années, le marché des copropriétés connaît maintenant une période axée sur l'écoulement des stocks qui durera quelques années.

Figure 5



Source : SCHL, Statistique Canada

[23] On considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés.

Résumé des prévisions RMR de Montréal Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	4 653	3 959	3 039	2 700	-11,2	3 100	14,8	3 200	3,2
Logements collectifs	18 066	16 632	12 593	14 000	11,2	12 600	-10,0	12 700	0,8
Tous types de logement confondus	22 719	20 591	15 632	16 700	6,8	15 700	-6,0	15 900	1,3
Prix moyen ($)									
Logements individuels	362 243	407 065	411 623	418 000	1,5	422 000	1,0	426 200	1,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,9	1,4	1,0	0,7	-	1,0	-	1,0	-
Marché de la revente[1]									
Ventes Centris®	40 353	40 087	36 501	36 300	-0,6	37 800	4,1	38 700	2,4
Nouvelles inscriptions Centris®	75 470	77 059	77 106	78 000	1,2	79 200	1,5	80 500	1,6
Inscriptions en vigueur Centris®	24 707	27 098	30 537	33 200	8,7	32 000	-3,6	31 500	-1,6
Prix Centris® moyen ($)	308 856	321 075	324 020	327 500	1,1	331 000	1,1	335 000	1,2
Marché locatif[2]									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,5	2,8	2,8	2,6	-0,2	2,5	-0,1	2,5	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	719	711	730	745	2,1	760	2,0	780	2,6
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an (%)	3,5	3,2	3,1	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans (%)	5,4	5,3	5,2	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	1 952 500	1 978 800	2 031 700	2 021 000	-0,5	2 050 000	1,4	2 079 000	1,4
Croissance de l'emploi (%)	-0,1	1,3	2,7	-0,5	-	1,4	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	8,3	8,5	8,0	8,3	-	7,9	-	7,6	-
Migration nette	33 750	32 377	30 446	29 750	-2,3	35 000	17,6	37 500	7,1

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2014-2016)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situe dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

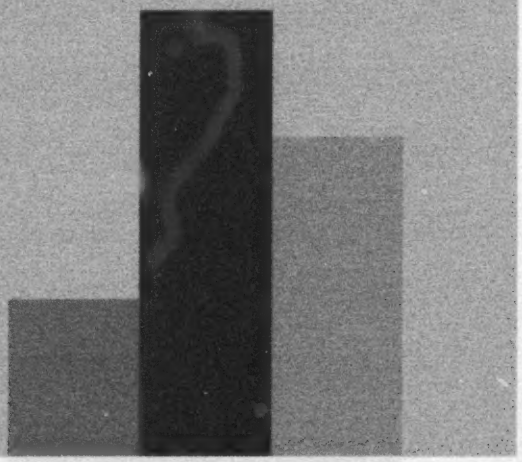
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64293_2014_B02